



D.P.P. Holding 2 ApS

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 38778439

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.11.2020

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	12
Koncernens balance pr. 30.06.2020	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20	17
Koncernens noter	19
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	28
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2020	29
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	31
Modervirksomhedens noter	32
Anvendt regnskabspraksis	35

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

D.P.P. Holding 2 ApS

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 38778439

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Telefonnummer: 66 14 13 52

Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for D.P.P. Holding 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

Direktion

Hans Peter Poulsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i D.P.P. Holding 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for D.P.P. Holding 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskabet og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 05.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	570.567	592.041	701.885	687.386	586.903
Bruttoresultat	197.497	208.297	175.344	135.938	167.258
Driftsresultat	152.933	150.712	85.513	57.895	95.839
Resultat af finansielle poster	(13.628)	(23.660)	(24.859)	(9.727)	(23.587)
Årets resultat	118.129	107.458	49.225	38.029	54.784
Årets resultat ekskl. minoriteter	10.898	7.377	5.791	(10.126)	35.896
Balancesum	1.676.059	1.552.374	1.466.588	1.359.572	1.291.248
Investeringer i materielle aktiver	17.610	11.783	54.275	65.132	23.790
Egenkapital	566.980	464.608	420.431	381.512	326.162
Egenkapital ekskl. minoriteter	127.185	120.947	118.158	116.155	128.089
Nøgletal					
Nettomargin (%)	20,70	18,15	7,01	5,53	9,33
Egenkapitalforrentning (%)	8,78	6,17	4,94	(8,29)	29,30
Soliditetsgrad (%)	7,59	7,79	8,06	8,54	9,92

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet består i investering i og drift af investeringsejendomme, samt køb og salg af frugt og grønt. Herudover beskæftiger koncernen sig med værdipapirer og handels- og distributionsvirksomhed mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udgør 118.129 t.kr. og moderselskabets resultat udgør 10.898 t.kr.

Koncernens resultat før skat, som udgør 144.933 t.kr., er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 110.603 t.kr.

Koncernens egenkapital og moderselskabets egenkapital er påvirket af negativ dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med henholdsvis 9.683 t.kr. og 960 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat er som forventede på baggrund af ovennævnte forhold.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat før skat i niveauet 30-40 mio.kr. eksklusive eventuelle dagsværdireguleringer samt effekter af udviklingen på værdipapirmarkederne for det kommende år.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem deposita, forudbetalinger og garantier.

Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en årlig vurdering baseret på dels afkastbaseret og DCF-baseret målemetode. De vigtigste faktorer ved disse beregninger er forrentningskravet/diskonteringsfaktor til fast ejendom udtrykt ved kapitalafkastsatsen/diskonteringssats. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkast- og diskonteringssatsen vil føre til et fald i markedsværdien.

Renterisici

Da den rentebærende realkreditgæld udgør et væsentligt beløb, har koncernen sikret sig fast rente på en betydelig del af gælden via renteswaps med løbetider modsvarende realkreditlånenes. På den del af gælden, hvorpå der ikke er sikret fast rente, har koncernen renterisici, og væsentlige ændringer i den korte rente vil påvirke indtjeningen.

I koncernen er den samlede prioritetsgæld 720 mio. kr., Heraf er 546 mio. kr. optaget med variabel rente. Af disse variable lån er 458 mio. kr. (84%) sikret til fast rente via renteswap. Realkreditlån med fast rente udgør 174 mio. kr. Den samlede prioritetsgæld består således af en fast forrentet del på 632 mio. kr. (88%) og en variabel del på 88 mio. kr. (12%).

Miljømæssige forhold

Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke påvirker det eksterne miljø nævneværdigt.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har kun i begrænset omfang udviklingsprojekter, som alle knytter sig til koncernens handels- og distributionsvirksomhed.

Koncernforhold

Moderselskab

D.P.P. Holding 2 ApS

Datterselskaber

Underkoncern 1

D.P.P. Holding ApS, 100% (moder)

PTC Trading ApS, 100%

A/S Odense Banan Kompagni, 100%

Vidtskuevej 20, Vejle ApS, 100%

H.P.P. Holding 2 ApS, 10% (moder i underkoncern 2)

Kurt Petersen Frugtholding ApS, 100% (moder i underkoncern 4)

Underkoncern 2

H.P.P. Holding A/S, 47,6% (moder, H.P.P. Holding 2 ApS)

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS, 85%

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS, 85%

J.V.P.'s Minde ApS, 71%

FP ApS, 71% (moder i underkoncern 3)

Poulsen & Finsen A/S, 100%

Underkoncern 3

FP ApS (moder)

R.R.P.'s Minde ApS, 100%

Bananhandel Import/Eksport ApS, 100%

FP1 Germany Immobiliengesellschaft mbH, 100% Tyskland (moder i underkoncern 5)

FP Polska SP. Z O.O., Polen, 100%

FP Mielno SP. Z O.O., Polen, 100%

Underkoncern 4

Kurt Petersen Frugtholding ApS (moder)

H & P Frugtimport A/S, 100%

Underkoncern 5

FP1 Germany Immobiliengesellschaft mbH, 100%, Tyskland (moder)

KMP Hamburg III GmbH, 100%

Associerede selskaber

Triofrugt Holding A/S, 50%

15. Februar 2006 ApS, 50%

Intergrønt ApS, 50%

Redegørelse for samfundsansvar

D.D.P Holding 2 ApS ønsker at drive en ordentlig, sund og ansvarlig forretning i forhold til koncernens værdier og holdninger, samt i en balance mellem ejere, kunder og medarbejdere. Konkret sker det ved, at koncernens virksomheder som minimum lever op til de relevante regler og love i Danmark og EU, som er koncernens geografiske salgsmarkeder.

D.D.P Holding 2 ApS har uformelle regler og retningslinjer vedr. miljø og klima, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorruption, der sikrer en hensynstagen til såvel medarbejderforhold og samfundsmæssige aspekter. Som følge af ændringer i årsregnskabsloven der indebærer at disse forhold skal kommenteres i årsregnskabet har selskabet besluttet ikke at revidere deres retningslinjer, da der ikke vurderes at skabe yderligere værdi for hverken virksomheden eller samfundet. D.D.P Holding 2 ApS driver handelsvirksomhed med salg af frugt og grønt inden for EU og har ejendomsvirksomhed i Danmark og Tyskland. D.D.P Holding 2 ApS opererer på gennemreguleret markeder og overholder den relevante lovgivning på relevante områder.

Redegørelse for respekt for miljø og klima

D.D.P. Holding 2 ApS følger de regler, der gælder for klima- og miljømæssige forhold og har ikke fundet det nødvendigt at implementere særlige politikker på disse områder, men har fokus på de områder, som bidrager til en ansvarlig holdning, og som skaber værdi for aktionærerne, kunderne og samfundet.

Redegørelse for respekt for menneskerettigheder

Da D.D.P. Holding 2 ApS kun har ejendomsvirksomhed i Danmark og i Tyskland og salg af frugt og grønt i EU lande, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende menneskerettigheder.

Redegørelse for antikorruption og bestikkelse

Da D.D.P. Holding 2 ApS kun har ejendomsvirksomhed i Danmark og i Tyskland og salg af frugt og grønt i EU lande, som generelt er blandt de lande med lavest korruption, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende antikorruption og bestikkelse. Ledelsen er særligt opmærksomme på at vælge leverandører som følger den danske gældende lovgivning og de danske myndigheders retningslinjer.

Sociale og medarbejderforhold:

D.D.P Holding 2 har ingen nedskrevne politik vedrørende sociale og medarbejderforhold. På baggrund af organisationens størrelse er det ikke vurderet nødvendigt at have formaliserede processer i en sådan grad at nedskrevne politikker er relevante. D.D.P Holding 2 er opmærksomme på det ansvar som følger med selskabets aktivitet.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Den øverste ledelse i det ultimative moderselskab i koncernen består af en direktion, som varetages af 1. person. Det er ikke vurderet nødvendigt ud fra en forretningsmæssig synsvinkel at udvide antallet af direktionens medlemmer.

Begivenheder efter balancedagen

I 2020 er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på koncernen og selskabet, da hovedbeskæftigelsen er investering i og drift af investeringsejendomme samt køb og salg af frugt og grønt, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat. Derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning	2	570.567	592.041
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	113.286	119.320
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		4.054	(6.050)
Andre driftsindtægter		0	908
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(452.560)	(449.568)
Andre eksterne omkostninger		(37.850)	(48.354)
Bruttoresultat		197.497	208.297
Personaleomkostninger	5	(40.448)	(53.222)
Af- og nedskrivninger	6	(4.116)	(4.363)
Driftsresultat		152.933	150.712
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.628	2.341
Indtægter af andre finansielle aktiver		0	(2)
Andre finansielle indtægter	7	11.064	6.755
Andre finansielle omkostninger	8	(24.692)	(30.413)
Resultat før skat		144.933	129.393
Skat af årets resultat	9	(26.804)	(21.935)
Årets resultat	10	118.129	107.458

Koncernens balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	12	303	836
Goodwill		0	25
Immaterielle aktiver	11	303	861
Grunde og bygninger		53.806	54.720
Investeringsejendomme		1.315.859	1.198.421
Produktionsanlæg og maskiner		1.908	503
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.914	9.602
Materielle aktiver under udførelse		1.579	0
Materielle aktiver	13	1.382.066	1.263.246
Kapitalandele i associerede virksomheder		23.532	17.904
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.700	13.473
Andre værdipapirer og kapitalandele		177	177
Andre tilgodehavender		3.659	9.573
Finansielle aktiver	14	45.068	41.127
Anlægsaktiver		1.427.437	1.305.234
Råvarer og hjælpematerialer		265	287
Fremstillede varer og handelsvarer		18.086	14.032
Forudbetalinger for varer		1.106	936
Varebeholdninger		19.457	15.255
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.717	82.676
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	707
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	268
Udskudt skat	15	0	1.966
Andre tilgodehavender		21.089	18.836
Tilgodehavende skat		216	1.491
Periodeafgrænsningsposter	16	598	922
Tilgodehavender		91.620	106.866

Andre værdipapirer og kapitalandele	90.643	84.549
Værdipapirer og kapitalandele	90.643	84.549
<hr/>		
Likvide beholdninger	46.902	40.470
<hr/>		
Omsætningsaktiver	248.622	247.140
<hr/>		
Aktiver	1.676.059	1.552.374
<hr/>		

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital	17	50	50
Overført overskud eller underskud		121.835	117.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.300	3.700
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		127.185	120.947
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		439.795	343.661
Egenkapital		566.980	464.608
Udskudt skat	15	118.126	97.397
Andre hensatte forpligtelser	18	4.719	4.770
Hensatte forpligtelser		122.845	102.167
Gæld til realkreditinstitutter		710.820	708.494
Leasingforpligtelser		335	502
Skyldig skat		148	0
Anden gæld	20	26.435	32.660
Langfristede gældsforpligtelser	19	737.738	741.656
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	9.297	9.109
Bankgæld		832	6.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.427	70.000
Anden gæld	20	180.422	157.775
Periodeafgrænsningsposter	21	518	442
Kortfristede gældsforpligtelser		248.496	243.943
Gældsforpligtelser		986.234	985.599
Passiver		1.676.059	1.552.374
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	23		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	24		
Eventualforpligtelser	25		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26		
Transaktioner med nærtstående parter	27		
Dattervirksomheder	28		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	50	117.197	3.700	120.947	343.661
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.700)	(3.700)	(2.374)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.228)	0	(1.228)	(11.183)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	268	0	268	2.460
Årets resultat	0	5.598	5.300	10.898	107.231
Egenkapital ultimo	50	121.835	5.300	127.185	439.795
					I alt t.kr.
Egenkapital primo					464.608
Udbetalt ordinært udbytte					(6.074)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter					(12.411)
Skat af egenkapitalbevægelser					2.728
Årets resultat					118.129
Egenkapital ultimo					566.980

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Driftsresultat		152.933	150.712
Af- og nedskrivninger		4.116	4.363
Andre hensatte forpligtelser		(51)	428
Ændringer i arbejdskapital	22	5.973	28.545
Øvrige reguleringer		(113.286)	(119.320)
Pengestrømme vedrørende primær drift		49.685	64.728
Modtagne finansielle indtægter		9.408	6.959
Betalte finansielle omkostninger		(24.669)	(24.097)
Refunderet/(betalt) skat		1.456	(710)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(32)	0
Pengestrømme vedrørende drift		35.848	46.880
Køb mv. af materielle aktiver		(17.610)	(11.783)
Salg af materielle aktiver		7.757	8.989
Køb af virksomheder		0	(25.202)
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		0	1.000
Udlån		(4.227)	(8.116)
Modtagne afdrag		6.182	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(5.017)	(1.311)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(12.915)	(36.423)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		22.933	10.457
Optagelse af lån		13.150	31.099
Afdrag på lån mv.		(17.089)	(16.961)
Udbetalt udbytte		(6.074)	(6.227)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(703)	(351)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(10.716)	7.560
Ændring i likvider		12.217	18.017

Likvider primo	33.853	15.836
Likvider ultimo	46.070	33.853

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	46.902	40.470
Kortfristet gæld til banker	(832)	(6.617)
Likvider ultimo	46.070	33.853

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

I 2020 er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på koncernen og selskabet, da hovedbeskæftigelsen er investering i og drift af investeringsejendomme samt køb og salg af frugt og grønt, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat. Derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Danmark	496.045	536.897
Andre EU-Lande	74.522	55.144
Geografiske markeder i alt	570.567	592.041
Salg af frugt og grøntsager mv.	488.151	502.909
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	82.335	80.338
Omsætning, renovering af ejendomme	81	8.794
Aktiviteter i alt	570.567	592.041

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 2.683 t.kr. (Fortjeneste i 2018/19: 2.959 t.kr.).

4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Lovpligtig revision	619	719
Skatterådgivning	342	430
Andre ydelser	913	1.321
	1.874	2.470

5 Personaleomkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Gager og lønninger	35.024	46.271
Pensioner	4.257	5.108
Andre omkostninger til social sikring	1.165	1.841
Andre personaleomkostninger	2	2
	40.448	53.222
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	83	99

Ledelsesvederlag er ikke oplyst i henhold til årsregnskabsloven § 98b, stk. 3.

6 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	558	814
Afskrivninger på materielle aktiver	3.617	3.813
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(59)	(264)
	4.116	4.363

7 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	329	268
Renteindtægter i øvrigt	10.731	6.487
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	4	0
	11.064	6.755

8 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Øvrige finansielle omkostninger	24.692	30.413
	24.692	30.413

9 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	2.632	482
Ændring af udskudt skat	23.378	22.336
Regulering vedrørende tidligere år	794	(983)
Refusion i sambeskatning	0	100
	26.804	21.935

10 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	5.300	3.700
Overført resultat	5.598	3.677
Minoritetsinteressers andel af resultatet	107.231	100.081
	118.129	107.458

11 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter t.kr.	Goodwill t.kr.
Kostpris primo	3.313	10.005
Kostpris ultimo	3.313	10.005
Af- og nedskrivninger primo	(2.477)	(9.980)
Årets afskrivninger	(533)	(25)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.010)	(10.005)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	303	0

12 Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter består af omkostninger til LEAN- og IT projekter til selskabets håndtering af frugt og emballage. Udviklingsprojekterne afskrives over 5 år, som ledelsen vurderer som levetid.

13 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Produktions- anlæg og maskiner t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	67.986	716.764	7.486	16.689	0
Valutakursreguleringer	0	(208)	0	0	0
Tilgange	811	12.611	1.486	1.123	1.579
Afgange	0	(4.981)	(462)	(271)	0
Kostpris ultimo	68.797	724.186	8.510	17.541	1.579
Opskrivninger primo	3.567	488.285	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	(552)	0	0	0
Årets opskrivninger	0	111.810	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(1.208)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(999)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	3.567	597.336	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.833)	(6.628)	(6.983)	(7.087)	0
Årets afskrivninger	(1.725)	0	(81)	(1.811)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	965	462	271	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(18.558)	(5.663)	(6.602)	(8.627)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.806	1.315.859	1.908	8.914	1.579
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	51.120				

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 147 ejendomme på i alt 54.403 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 12.523 kr.
- København, 1 ejendom på i alt 10.232 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 21.950 kr.
- Esbjerg, 2 ejendomme på i alt 4.386 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 8.962 kr.

Danske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model og den DCF-baserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af ejendom.

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens danske ejendomme udgør 4,1% pr. 30.06.2020 (4,4% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 98,8 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 127,9 mio.kr.

Tyske ejendomme

Selskabets ejendomme består af 17 primært boligejendomme i tyske byer på i alt 29.693 m². Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.342 kr. pr. m².

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt dagsværdireguleringer efter bruttohuslejeopgørelser (kaltmiete).

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af ejendom.

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens tyske ejendomme udgør 4,3% pr. 30.06.2020 (5,3% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 35,7 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 45,0 mio.kr.

14 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	22.696	13.473	13	9.573
Tilgange	0	4.227	0	0
Afgange	0	0	0	(5.914)
Kostpris ultimo	22.696	17.700	13	3.659
Opskrivninger primo	(4.792)	0	164	0
Andel af årets resultat	5.628	0	0	0
Opskrivninger ultimo	836	0	164	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.532	17.700	177	3.659

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Triofrugt Holding A/S	Århus	50,0
Intergrønt ApS	Vejle	50,0
15. Februar 2006 ApS	Odense	50,0

15 Udskudt skat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Immaterielle aktiver	67	0
Materielle aktiver	135.436	109.692
Tilgodehavender	11	10
Forpligtelser	(422)	234
Fremførbare skattemæssige underskud	(16.966)	(14.505)
Udskudt skat i alt	118.126	95.431

Bevægelser i året	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Primo	95.431	82.154
Indregnet i resultatopgørelsen	23.378	22.336
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	(9.059)
Korrektion mellem udskudt skat primo og aktuel skat	(683)	0
Ultimo	118.126	95.431

Fremførbare skattemæssige underskud vedrørende kurstab efter selskabsskatteloven §11B er optaget som udskudt skatteaktiv, da disse forventes udnyttet i forbindelse med udløb af finansielle kontrakter.

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

17 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.	Bogført pariværdi t.kr.
A-anparter	500	0,001	1	1
B-anparter	49.500	0,001	49	49
	50.000		50	50

18 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål i henhold til Grundejernes Investeringsfond.

19 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.137	8.956	710.820	550.946
Leasingforpligtelser	160	153	335	568
Skyldig skat	0	0	148	0
Anden gæld	0	0	26.435	0
	9.297	9.109	737.738	551.514

20 Anden gæld

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Afledte finansielle instrumenter	135.949	124.236
Anden gæld i øvrigt	44.473	33.539
	180.422	157.775

21 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

22 Ændring i arbejdskapital

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(4.032)	6.497
Ændring i tilgodehavender	11.567	45.973
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.562)	(23.925)
	5.973	28.545

23 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 135.949 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 470.568 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 299.102 t.kr., fast rente på 2,05% - 5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, resthovedstol 159.311 t.kr., fast rente på 2,03% - 4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044

Ej sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 12.155 t.kr., fast rente på 4,99%, og kontrakten udløber i 2027

24 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.240	3.852

25 Eventualforpligtelser

	2019/20t. kr.	2018/19t. kr.
Andre eventualforpligtelser	7.500	590
Eventualforpligtelser i alt	7.500	590
Andre eventualforpligtelser	11.976	11.296
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	11.976	11.296

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.356.342 t.kr. (1.243.931 t.kr. i 2018/2019).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 43.375 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 632.612 t.kr. (602.510 t.kr. i 2018/19).

Til sikkerhed for bankgæld i Nordea og OTC-rammer er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 48.052 t.kr. (51.018 t.kr. i 2018/19).

Bankgæld i 2019/2020 udgør 832 t.kr. (3.540 t.kr. i 2018/19).
Afledte finansielle instrumenter udgør 91.769 t.kr. (91.352 t.kr. i 2018/19).

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret værdipapir og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 17.118 t.kr. (18.503 t.kr. i 2018/2019)

Bankgæld i 2019/2020 udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2018/2019).
Afledte finansielle instrumenter udgør 44.181 t.kr. (28.050 t.kr. i 2018/2019).

Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapir og bankindeståender udgør 5.687 t.kr. (8.023 t.kr. i 2018/2019)

Bankgæld udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2018/2019).

27 Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

28 Dattervirksomheder

Der henvises til ledelsesberetningen for fuld overblik over dattervirksomheder.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(216)	(216)
Bruttoresultat		(216)	(216)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.010	7.548
Andre finansielle indtægter	1	22	0
Andre finansielle omkostninger	2	(61)	(9)
Resultat før skat		10.755	7.323
Skat af årets resultat	3	143	54
Årets resultat	4	10.898	7.377

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		127.531	121.206
Finansielle aktiver	5	127.531	121.206
Anlægsaktiver		127.531	121.206
Udskudt skat	6	0	49
Tilgodehavende skat		216	1.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.002	0
Tilgodehavender		1.218	1.549
Likvide beholdninger		54	69
Omsætningsaktiver		1.272	1.618
Aktiver		128.803	122.824

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		114.321	104.271
Overført overskud eller underskud		7.514	12.926
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.300	3.700
Egenkapital		127.185	120.947
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.300	254
Skyldig skat		148	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.448	254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158	123
Gæld til tilknyttede virksomheder		12	0
Skyldig skat	8	0	266
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	1.234
Kortfristede gældsforpligtelser		170	1.623
Gældsforpligtelser		1.618	1.877
Passiver		128.803	122.824
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	104.271	12.926	3.700	120.947
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.700)	(3.700)
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.228)	0	0	(1.228)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	268	0	0	268
Årets resultat	0	11.010	(5.412)	5.300	10.898
Egenkapital ultimo	50	114.321	7.514	5.300	127.185

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	22	0
	22	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	59	0
Renteomkostninger i øvrigt	2	9
	61	9

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	49	(49)
Regulering vedrørende tidligere år	(82)	(5)
Refusion i sambeskatning	(110)	0
	(143)	(54)

4 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	5.300	3.700
Overført resultat	5.598	3.677
	10.898	7.377

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	19.735
Kostpris ultimo	19.735
Opskrivninger primo	101.471
Egenkapitalreguleringer	(960)
Andel af årets resultat	11.010
Udbytte	(3.725)
Opskrivninger ultimo	107.796
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.531

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	0	49
Udskudt skat i alt	0	49

Bevægelser i året	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Primo	49	0
Indregnet i resultatopgørelsen	(49)	49
Ultimo	0	49

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019/20 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300
Skyldig skat	148
	1.448

8 Skyldig skat

Skyldig selskabsskat vedrører sambeskatningsbidrag fra de sambeskattede dattervirksomheder.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet, som er administrationsselskab, indgår i en dansk sambeskatning med dattervirksomheder. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på D.P.P. Holding 2 ApS:

Hans Peter Poulsen som ultimativ ejer af D.P.P. Holding 2 ApS, Odense med bestemmende indflydelse

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden, jf. koncernforhold. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år eller udgiftsføres direkte over selskabets egenkapital. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og salg af handelsvarer mv.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, og handelsvarer, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning af handelsvarer indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter faktureringsmetoden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af handelsvarer omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til handelsvarer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter resultatandel af andre kapitalandele, afkast i form af

renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder og andre koncernforbundne danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 0-5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i udviklingsprocessen, indregnes i kostprisen

baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte projekt.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3-5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	1-8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år

For aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af afkast- og DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen på afkastbaseret model beregnes på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Beregning på DCF-baseret model fastsættes af de forventede pengestrømme, som tager udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav

for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Dagsværdien for tyske ejendomme opgøres med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt dagsværdireguleringer efter bruttohuslejeopgørelser (kaltmiete).

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi reguleres i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele målt til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Grunde under varebeholdninger er indregnet til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger, projektudvikling mv.

Nettorealisation sværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris af det på balancedagen udførte arbejde.

Hvis kostprisen af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles kostprisen til nettorealisation sværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller

nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på indvendig vedligeholdelse i investeringsejendomme.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i

efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.